

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Velholdt rækkehus centralt i Gedser by

Danmarksgade 18

4874 Gedser

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.022 kr.
Netto	2.407 kr.
Ejerudgift (md)	1.112 kr.
Boligareal	100 m ²
Carport	20 m ²
Grundareal	363 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1902
Sagsnummer	25423
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	+ D

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026



På Danmarksgade 18 finder du et charmerende rækkehus dejligt centralt i Gedser by. Her er du beliggende tæt på lystbådehavn, færge til Tyskland og indkøb i den lokale brugs.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med plads til overtøjet, herfra finder du trappe til første salen samt adgang til badeværelse med brus, toilet og vask.

Fra entréen har du også adgang til den rummelige vinkel stue hvor du her har plads til både sofaarrangementet og spisebordet. I god forbindelse med stuemiljøet har du køkkenet hvorfra du har videre udgang til overdækket areal og grunden. Fra stuen har du også adgang til udestuen (ikke registreret på BBR).

Første salen byder på mindre repos og hele tre gode værelser.

Udvendigt finder du en lille hyggelig have samt indkørsel med carport. Ydermere er der udhuse (Ikke registreret på BBR) med plads til opbevaring og haveredskaber mm.

Alt i alt et super charmerende og bestemt velholdt rækkehus som skal ses!

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse

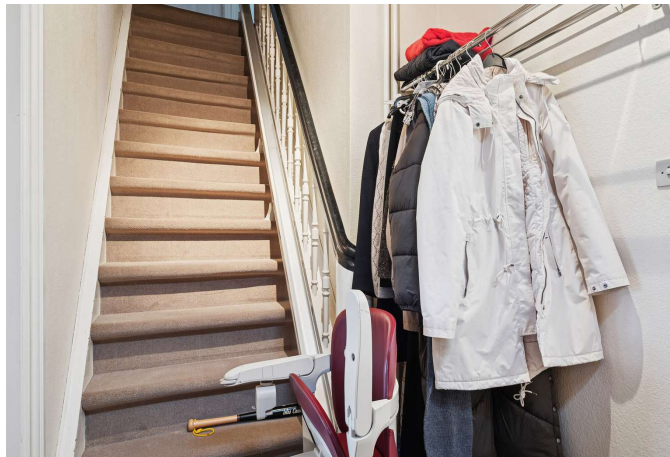
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

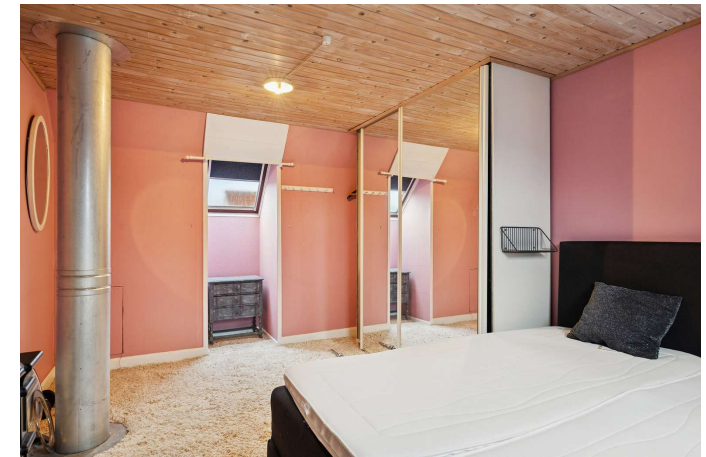
Dato: 22.04.2026



Udestue



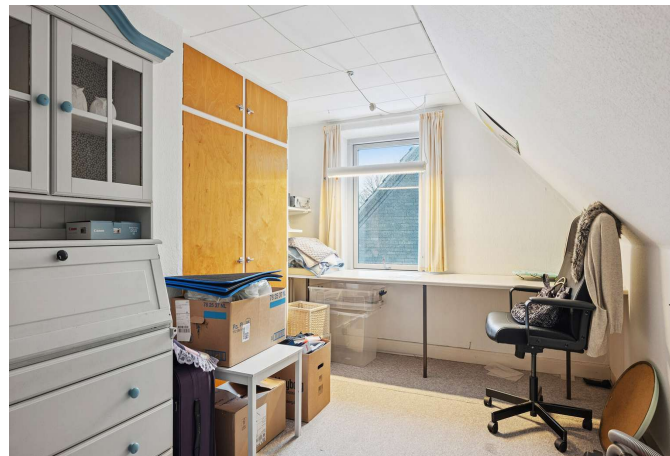
Trappe



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026



Udestue



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen

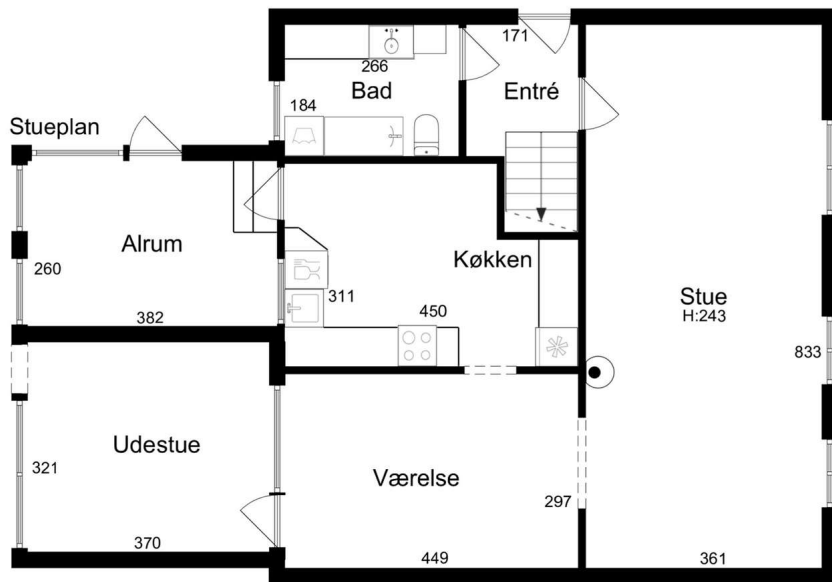


Set fra haven

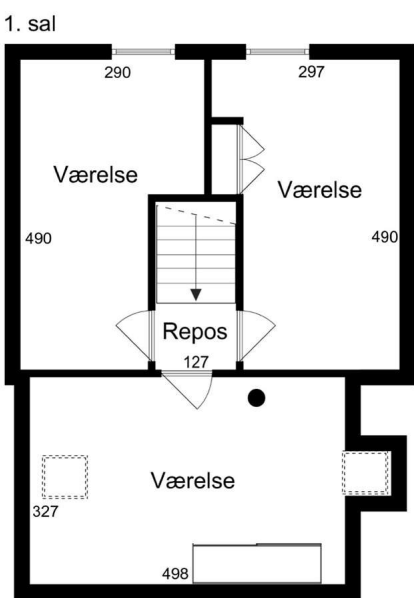
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026



Stueplan

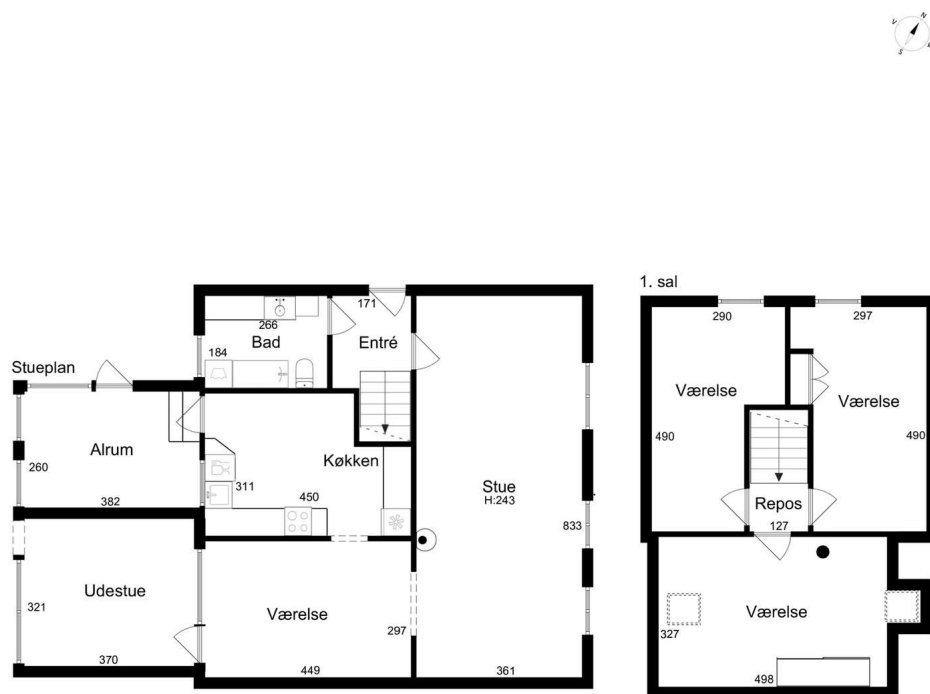


1. sal

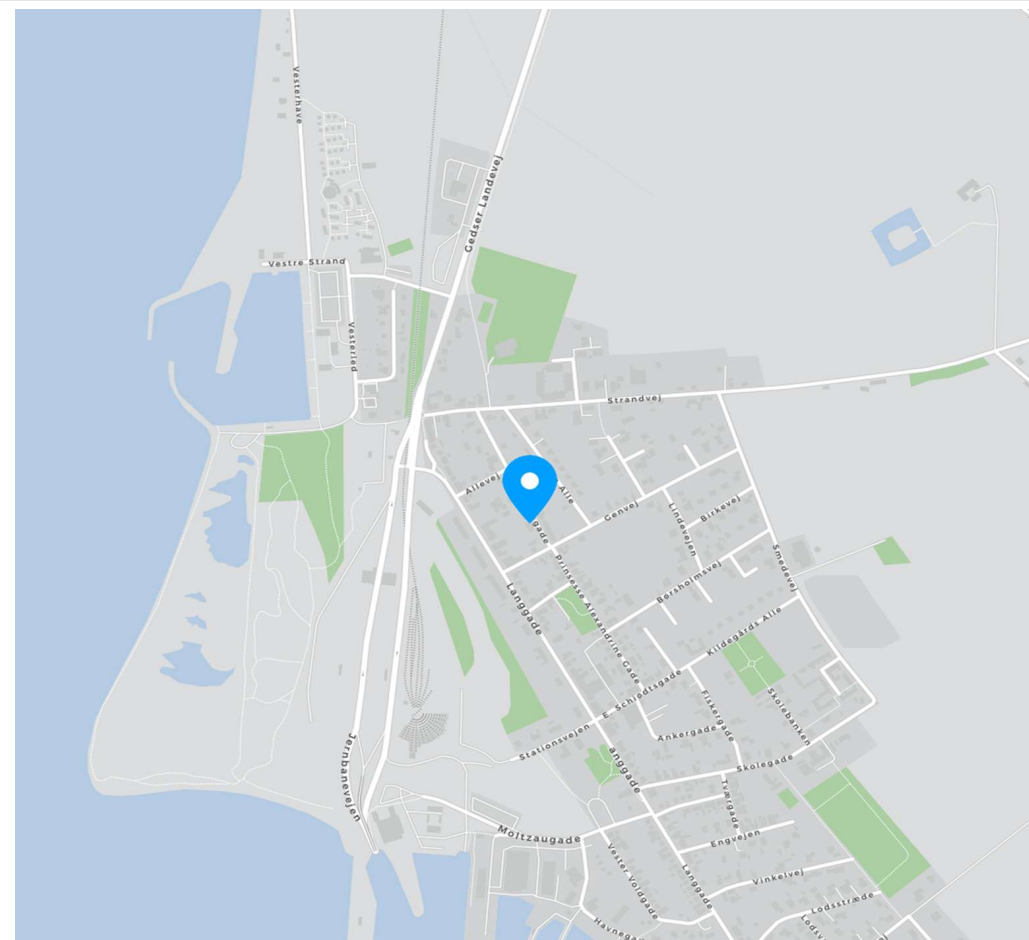
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 22.04.2026

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice - Eksisterende forsikring kan ikke overtages ved ejerskifte på samme vilkår.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.224	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.068	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.753
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	556.903
Kystbeskyttelse	kr.	166	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	13.345	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.022 md. / 36.266 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.407 md. / 28.889 år v/26,96 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 22.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk